



# M 電子報 台灣物業管理學會

Taiwan Institute of Property Management

第 214 期  
2020/11/17

專題論壇-智慧科技與建築資訊系統於建築維護管理的運用趨勢  
台北市首座「智慧公宅」·開「居住正義」第一步  
邁向無密碼時代 內政部多項政府服務智慧化  
瀕危老屋遍全台 重建應重視五大建築面向  
微軟與 Honeywell 合作推建築營運解決方案

主辦單位：台灣物業管理學會  
網 址：<http://tipm.org.tw/>  
聯絡方式：(02)2531-3162  
發行人：杜功仁理事長  
總編輯：羅紫萍  
執行編輯：張玉萍  
編輯單位：月進整合科技有限公司  
聯絡方式：陳婉玲 小姐  
02-2531-3162  
贊助單位：潔之方服務事業股份有限公司  
網 址：[www.janus.com.tw](http://www.janus.com.tw)  
聯絡方式：(02)2245-8000

## 專題論壇-智慧科技與建築資訊系統於建築維護管理的運用趨勢

隨著台灣人民居住習慣的轉變，物業管理逐漸受到重視。物業管理的型態也由傳統單純的空間管理發展出物業經營管理、設施管理以及資產管理活化等新議題。科技持續的進步，智慧維運應用與我們的日常生活密不可分，藉由智慧科技的輔助，物業管理變得更方便和智慧。透過產業界、政府單位、學術單位及國內外物業管理相關協會等多方互相交流，促進物業管理智慧化發展，共同合作解決物業管理的缺

口、強化物業管理流程以及提升軟實力。

有鑑於此，由中華民國全國建築師公會、台灣物業管理學會於 109 年 12 月 10 日(四)於南港展覽館四樓會議廳共同主辦本次「智慧科技與建築資訊系統於物業管理的運用趨勢」論壇活動，串聯各方專家學者並以智慧的運用趨勢為主題，包含 BIM 技術的運用、智慧物業整合應用並以精彩案例分享，期望帶動台灣智慧物業管理服務營運，更為台灣在物聯網應用發

展上邁向下一個里程碑。

活動時間：109 年 12 月 10 日 (四)  
13:00-17:00

活動地點：南港展覽館一館 403 會議室(台北市南港區經貿二路 1 號)

費用：會員 \$200 元  
非會員 \$300 元

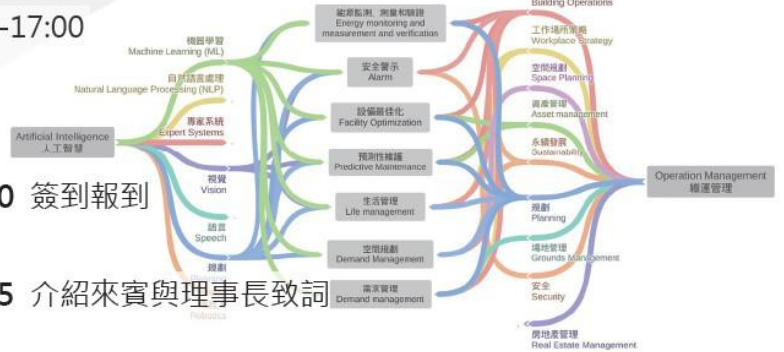
~~線上報名請至：[t.ly/O7Jl](http://t.ly/O7Jl)~~

更多詳細訊息請至 [台灣物業管理學會](http://www.tipm.org.tw) 網站或 [粉絲團](#) 查詢。

台灣物業管理學會建築師節專題論壇

**[ 智慧科技與建築資訊系統於  
建築維護管理的運用趨勢 ]**

時間：2020/12/10 (四) 下午 13:00-17:00  
地點：南港展覽館403會議廳



**[ 議程 ]**

● 13:00-13:30 簽到報到

● 13:30-13:45 介紹來賓與理事長致詞

● 13:45-14:35 專題演講

智慧維運-人本與自然友善的生活管理

沈揚庭 國立成功大學建築系副教授/  
國立成功大學數位智造工坊副執行長

● 14:35-14:55 中場休息

● 14:55-16:35 案例分享

題目一：「BIM base下的智慧設施管理運用」

李孟崇 衛武資訊股份有限公司總經理

題目二：「BIM導入FM與智慧物業整合應用」

張晉詮 億集創見應用科技股份有限公司總經理

題目三：「綠色智慧管理於台北101大樓之應用」

楊德芳 台北101大樓物業管理部經理

題目四：「BIM數據應用於管理的需求與課題」

羅紫萍 月進整合科技有限公司副總經理

● 16:35-17:00 Q&A與座談

[主辦單位] 社團法人台灣物業管理學會

[承辦單位] 國立成功大學建築系建築生產與生命週期管理研究室

[積分申請] 1.建築師換證積分 2.技師積分 3.公務人員終身學習時數

[費用] 學會會員200元 非會員300元 學生免費(含講座 論文集 茶點)

[名額] 100人



<https://forms.gle/wcTcat1EsfMGHh3x8>

報名網址及  
詳細資訊：

陳婉玲 秘書  
service@tipm.org.tw  
TEL: 02-2531-3162  
FAX: 02-2531-3102

P1, (X,Y), 2020/05/05/, 14:25

## 台北市首座「智慧公宅」每人租金狂降 4 千，開「居住正義」第一步

南港車站斜對面樹立多棟高聳建築物，嶄新的外型與週邊傳統公寓有所區別，全台第一個智慧公宅「東明社宅」耗時 4 年興建，今年三月起正式迎接 700 戶居民入住，標榜智慧化和高科技管理，生活機能優良、距離三鐵步行僅 5 分鐘，成為無殼族的首選之一，讓招租收件數衝到 1 萬 932 件，創下台北市社會住宅申請最高紀錄。

然而，踴躍的申請人數背後，用前衛的硬體設施宣示智慧城市到來的東明社宅，依舊面對了一直以來國家興建社會住宅的挑戰。這不是台北市第一次蓋社宅，但要如何將新興社區與傳統人文結合、解決青年居住問題，其中的衝突還需要更多時間來磨合。

**「只要蓋在我家旁邊，就要先經過我同意」**

來自台灣大學城鄉所的研究生賴婷姿和呂欣庭所組成的「一窩好菜」團隊，是當初率先參與東明「青年創新回饋計畫」的隊伍之一，他們觀察到多數人仍對社會住宅的興建概念及核心目標有所誤解，使得地方政府試圖推動居住正義時，面臨不少反對的聲浪。

「對周邊居民來講，蓋公宅在自己家旁邊，是一件『我怎麼可以不知道、你怎麼沒有先問過我』，這種要『先經過我同意』的事情。」目前才 25 歲左右的呂欣庭，雖然還沒打算

成家立業，但獨自在台北唸書的她已經感受到租房帶來的經濟壓力。對她來說，社會住宅能讓大家「住得起、住得好」，是在高房價、高物價的台北市非常難得的資源，卻時常因在地人反對，讓社宅住戶的處境顯得尷尬。

她回憶當初作為東明社宅身障福利機構的丙基地建造完成時，住戶擔憂被里民抗議，幾乎只能偷偷進行搬遷。「他們完全不敢吭聲，挑一個上班日，在沒有大肆宣揚的情況下搬進去住，跟甲、乙基地新居落成開記者會慶祝的情況很不一樣。」欣庭指出，縱使大家知道社會福利機構納入社區，才能給予身障者更好的生活照顧，許多鄰居仍容易抱有刻板印象，讓社宅變成遭到抗拒的鄰避設施。

為了更深入了解支持者和反對者的意見、解開誤解，她和夥伴兩人先後前往松山區的健康公宅及文山區的興隆社宅等地，進行面對面訪談，更直接開設工作坊邀請鄰里居民到現場互動，且比起讓居民正襟危坐看著台上的人講解，欣庭和婷姿選擇設計多款桌遊，讓不同意見的人透過角色扮演了解對方的難處，進一步揭開正反雙方的煩惱。

「我們從 50、60 年代房地產還很便宜的那個時代開始玩起，玩到未來 2040 年，有經歷過那段歲月的人，就會很知道說哪個時間點

他要先買房、先插旗，之後就會體會到房價愈來愈貴。當遊戲進行到他買了很多房子之後，我們就會帶大家討論，那未來你的小孩子該怎麼辦？」

買房太貴、社宅太少，年輕人陷入買租兩難

遊戲中下一代人面對的難題，正是當代年輕人的生活寫照。來自台中的阿布，透過南港本地人伴侶的「在地區里」資格，兩人幸運抽中這一批東明社宅的入住機會，但中籤一次最多只能住 6 年，縱使阿布和伴侶都有穩定的工作，也有在台北買房的準備，卻仍擔憂多年過後能否用合理的價格，找到與現今相同品質的居住環境。

「我覺得租金是首要考量。」阿布表示，「當然整個環境跟居住品質也會考慮進去，像是居住環境的舒適程度啦、能不能做菜啦，這些也很重要。如果買了房子卻影響到生活品質，我們就會很介意，因此在買房和租房之間，我們還在搖擺當中。」

[《未完，詳全文.....》](#)

2020 年 11 月 13 日  
撰文 梁雁 / BuzzOrange  
t.ly/eSpl

## 邁向無密碼時代 內政部多項政府服務智慧化

內政部 10 日舉辦「內政資訊成果發表暨資訊發展研討會」，現場發表邁向無密碼時代的 TW FidO 行動身分識別系統等多項成果。次長邱昌嶽表示，數位科技的進步，改變民眾和政府的互動方式，內政部配合國家發展委員會「服務型智慧政府計畫」，持續簡化政府申辦流程，讓民眾享有更安全便捷的生活環境。

邱昌嶽提到，為了讓民眾不必記憶帳號密碼，又能方便使用各級政府的網路服務，內政部推出 TW FidO 行動身分識別系統，透過簡單又安全的身分識別方式，讓民眾不須親自到場，即可於網路上使用各項便民服務。此外，內政部也持續推動建築管理的數位轉型、簡化詐欺案件的受理流程，並推出出入境相關證件規費行動支付服務，讓民眾可體驗更為智慧、便捷的申辦與支付方式。

同時，內政部也提供高精度的即時性衛星動態定位服務，在國土測繪圖資服務雲，以及海域資訊整合平臺，提供民眾各種基礎核心圖資，讓各領域介接應用，並持續豐富這些圖資，期望未來能促進國內自動駕駛產業更進一步的發展。

邱昌嶽指出，今年面對疫情與極端氣候的挑戰，內政部更加重視並提升整體防疫及防救災的能量，例如「社會經濟統計地理資訊網—淹水資訊應用子系統」即結合救災資源分布資訊、國家災害防救科技中心降雨

及淹水警示訊息的應用，可即時推估及統計受淹水事件影響的社會經濟狀況，供救災資源分配與調度或防範參考。

另「防災有 Bear 來」網站彙整民眾個人所關注的災情資訊，包含系統綜整颱風、地震災害的災前準備、災中應變、災後復原等資訊，便利民眾查詢；「邊境暨社區防疫資訊支援服務」在防疫期間，也提供很多資料供防疫指揮中心及各級防疫機關進行防疫決策支援及執行，有效的幫助我國各種防疫作為，讓我國防疫的成績能被世界看見。

最後，邱昌嶽強調，內政部未來會持續推動跨機關(單位)業務流程改造，並整合優化政府資訊服務，提供更多網路型服務，使政府單位、業界及民眾能更便捷地介接應用各項內政業務資訊。

今日研討會邀集中央和地方機關資訊單位共襄盛舉，由內政部資訊中心主辦，戶政司、地政司、統計處、移民署、營建署、警政署、消防署以及國土測繪中心等 8 個單位協力發表資訊發展成果，並設有系統展示互動區域，讓與會人員實際操作體驗，藉由跨單位交流切磋，啟發更多創新資訊服務的方向。

2020 年 11 月 13 日  
撰文、攝影 內政部 / Yahoo 新聞  
t.ly/I9Cd



內政部次長邱昌嶽參觀系統展示攤位

根據內政部不動產資訊平台統計，2020 全台灣住宅平均屋齡 30 年以上建築物數量已逐日龐大，不安全建築遍布全台，又台灣經常發生大、小地震，每當手機響起地震通知時，總是引起大家的恐慌與害怕。戴雲發再次呼籲，老舊房屋普遍存在抗災、抗震能力不足，更缺乏消防安全設施，且高齡化社會來臨，當地震來襲一旦引發火災，生命財產將面臨相當大的威脅，不可預期的強大天災更可能造成一夕之間拖垮國家命脈的關鍵。

以居住生活品質為例，隨著社會高齡化，居住在老舊公寓的年長者對於電梯需求不斷增加，當老舊公寓已經帶給年長者生活上的困擾時，顯然已非單一個案的議題，綜觀我國建築物高齡化的問題，甚至可能比人口老化更嚴重。「建築結構安全，預防勝於治療！」最好的預防，便是能在建造時就蓋出結構安全的建築物，在建造時就發揮其安全的價值！

### 最急須房屋健檢的五大類危險建築：

#### 一、土壤液化嚴重地區建築：

地表下二十公尺內之砂質土壤結合高地下水位時，遇到一定強度的地震搖晃，使砂質土壤失去承載建築物重量的力量，即造成建築物下陷或傾斜。

#### 二、海砂屋建築：

在建造過程不慎在混凝土中摻入海邊未經處理乾淨之海砂，而非正常使用之河砂，沙中氯離子含量過高易

導致鋼筋生鏽，造成鋼筋體積膨脹、混凝土保護層剝落，嚴重者房子會有崩塌的危險。

#### 三、順向坡地區建築：

順向坡只要水土保持不良，若有大雨沖刷，就易順著坡地地形向下滑落，形成土石流。除了要注意本身建築之結構安全外，更應察看基地四周的擋土牆、路面是否龜裂傾斜，這些周遭環境的問題，都有可能直接影響房屋安全。

四、921、331 或 206 地震損害較嚴重的建築。

五、921 地震前設計興建之平面配置設計較為不佳的建築：

房屋結構具平面不規則性，在地震來襲時，各層樓震動所導致樓層側向力，會與平常靜止狀況有明顯的差異，房屋轉角處形成集中應力造成破壞。

危老都更重建後的新建築，不僅僅需要有良好的耐震根本，如今，世界各地面臨疫情威脅，社會大眾逐漸重視健康安全的居住環境，居家內部的生活空間，更是與人們息息相關，因此，一棟能讓住戶安心、放心又持久的建築，必須在「五大面向」都應重視。

#### 1. 建築造型外觀與環境品質：

一棟好建築的外觀應包含建築外觀是否對稱、外牆建材材質、風格與色調、日後維護之便利性等，在這類基礎建構下，後續再發展其他多樣化

造型表現，將能使該建築創造更豐富的外觀表情。

#### 2. 兼具機能與美學的室內生活空間：

以人為本的空間設計，實用機能與美感並立，強調陽光和空氣共存，在生活空間講究細節符合人體工學，設計 0-99 歲都可以在此永久生活的舒適空間。

#### 3. 百年結構安全品質：

建築內部的鋼筋韌性及支撐力，與混凝土施工品質的好壞，二者攸關整體結構安全的成敗，間接導致建築結構是否防裂、防漏水壁癌等。採用百年耐久且精緻細膩的施工工法，例如：Alfa Safe 柱中柱，由一根沒有中斷的鋼筋彎折而成，柱中柱的內柱是圓形穩定的形狀，就好像奧運舉重選手束腰帶的概念，束完腰帶後能夠舉起更多的重量，抗震韌性提升近一倍。另外，在房屋安全上，裝飾裝修設備品質、輕量化建築趨勢及採用建築抗震工法亦不容忽視。

#### 4. 設備機電及物業管理與時俱進：

隨著科技日新月異，社會在互聯網與智慧化產品的高速發展下，物業管理也與時俱進邁入智能化發展，提升更高的管理效率與提供更先進的客戶服務。設備機電與物業管理應順應社會時勢做萬全準備，方能提供給居住者舒適、便利且永久的居住環境。

#### 5. 健康無毒的安心環境：

近年來綠建築設計概念，如節能、淨水等系統，及注重健康空氣品質，如防霉、塵蟎、PM 2.5，室內隔音、綠建材要求等等日趨重要。節能環保的目的是能住得更舒適，營造健康居住環境，不能僅求美觀，同時也要注意建築的耐用性與易維護性。

戴雲發提醒，推行危老都更改建並非只是拆除老舊房屋重建而已，更應注重新建築的結構規劃設計及施工品質兩大要點，建築安全應該是每棟建築的「基本配備」，而不是「選配」，才能有效、實質地符合都更危老之重建目的，再加上好建築該具備的

元素，為自己及家人換一棟安全、耐久又耐震的好宅，更不用時時刻刻擔心面對地震災害帶來的恐慌。

2020年11月13日  
撰文 戴雲發 / 工商時報  
t.ly/1xDQ

## 微軟與 Honeywell 合作推建築營運解決方案

Honeywell 與微軟合作，要透過 Azure 雲端平臺，把工業效能管理平臺 Honeywell Forge 與 Dynamics 365 連接在一起，將物聯網技術應用在建築業，在建築物設施中啟用預測性維護應用程式。

這項合作的第一個重點目標，是要使建築物的維護更加自動化。微軟提到，為了最佳化建築物的能源、效能和舒適度，通常需要從各種來源，擷取未標準化的資料，進一步分析解讀後，通知遠端且分散的人力來處理，而設施管理者必須立刻決定需要修復的問題、時間，以及指派誰來修復，要順利完成這些工作，管理人員需要擁有管理資產與工作通知單的專業能力。

而 Honeywell 與微軟便是要合作，簡化建築物管理工作，Honeywell Connected Enterprise 的執行長 Que Dallara 提到，雙方透過合作數位化建築物管理方法，解決建築物營運所遇到的業務難題，以人工智慧和即時資料為基礎，提供建築物大規模管理解決方案，使建築物營運更有效率。

Honeywell 的人工智慧解決方案，能夠數位化管理業務，提高建築物



的效能，像是澳洲伯斯的皇冠大酒店（Crown Towers），利用 Honeywell Forge 最佳化能源使用，降低 10% 到 20% 的能源成本，而 Dynamics 365 Field Service 則可讓企業遠端偵測並解決潛在的問題，透過人工智慧結合物聯網警示以及工作通知單，以避免不必要的停機以及營運效率下降。

利用全球規模的 Azure 雲端平臺，整合 Honeywell Forge 以及 Dynamics 365 Field Service，Honeywell 能夠更快地推出新產品，並且滿足安全、隱私和法遵要求。在雙方合作下，現在正式推出 Honeywell Forge SaaS 解決方案，提供用戶數位化維護服務，使用接近即時的分析功能，全面掌握設施和資產的效能，在重大設備問題擴大之前，就能發現並進行處理。

同時也可最佳化設施能源使用，Honeywell 使用雲端封閉機器學習解決方案，能連續分析建築物的 HVAC 耗能模式，在不影響人員舒適的前提下，自動最佳化能源配置，而且 Honeywell Forge 也提供網路安全服務，不需中斷設施服務，就能持續進行威脅偵測，簡化並增強企業內的工業網路安全營運。

雙方還在探索各種合作的可能性，像是將 Honeywell Forge 解決方案與 Azure Digital Twins 或是 Azure Edge 功能整合，在更多元的環境提供物聯網與人工智慧創新服務。

2020年10月27日  
撰文 李建興 / ithome  
t.ly/6khU